

SKRIPSI

PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

RICHO

NIM: C 100.100.081

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2015**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan penguji Skripsi Fakultas Hukum.

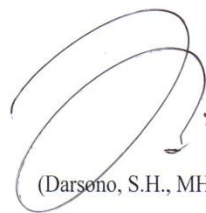
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Nuswardhani, S.H., S.U.)

Pembimbing II



(Darsono, S.H., MH.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 28 Oktober 2015

Dewan Penguji


Ketua : Nuswardhani, S.H., S.U.

Sekretaris : Darsono, S.H., MH.

Anggota : Septarina budiwati, S.H., M.H.



Mengetahui

 Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M. Hum.)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Richo

NIM : C.100.100.081

Alamat : Jetis Bangak Banyudono Boyolali.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penulisan saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Surakarta, 28 Oktober 2015

Yang membuat pernyataan



RICHO

NIM: C.100.100.081

MOTTO

”Sesungguhnya sesudah kesusahan itu ada kemudahan, maka setelah selesai suatu urusan segeralah menyelesaikan urusan yang lain dan kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”

(Q.S. Al-Insyirah 6 – 8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orangtua tersayang atas segala doa, pengorbanan dan dukungan yang besar selama ini, terima kasih yang tiada hentinya yang akan terabadikan selama hidup.
2. Adikku yang telah memberi semangat dan dukungan.
3. Fakultas Hukum dan Almamater Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur alhamdulillah kehadiran Allah SWT, yang telah memberi kesempatan serta hidayahnya sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian persyaratan guna memperoleh derajat Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari pihak lain, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan penuh ketulusan penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Multimatum Niami, SH.,MH.M.KN, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan pengarahan, saran serta petunjuk baik dalam perjalanan menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U, selaku Dosen pembimbing skripsi I yang telah bersedia memberikan bimbingan dan petunjuk diakhir penyusunan skripsi dan studi penulis.
4. Bapak Darsono, S.H., MH., selaku pembimbing skripsi II yang telah memberi bimbingan dan petunjuk serta kelancaran dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.
5. Dosen dan staf akademis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas transfer ilmu dan ajaran-ajaran yang telah diberikan serta

seluruh staf tata usaha (TU) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu kelancaran skripsi ini.

6. Ibu Bahra Yenni Warita, S.H., M.Hum selaku hakim di Pengadilan Negeri Klas IA Surakarta yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penulisan.
7. Ibu Amini dan Bapak Suwaldi, yang telah merawat, membesarkan, mendidik sekaligus memberikan cinta, kasih sayang, perhatian, semangat, motivasi, doa dan juga selalu sabar kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terima kasih ya pak buk.
8. Adikku paling seksi Dini Noviyanti yang telah sabar, memberi motivasi dan doanya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terima kasih sitet.
9. Keluargaku tercinta Mbah somejo pentol, Pakde parjimin sekeluarga, Pakde Parman sekeluarga ,Pakde kemi sekeluarga, om andreas tugimin sekeluarga, dan Mbah par sekeluarga yang selalu memberi semangat, dorongan, motivasi dan doanya.
10. Sahabatku dirumah Putera, tembong cilik,tembong gede, rohmat tape,tember, dimas gembling, eko darsan, richo ndolot, tebes, combi, tukul, aiken may, galang tobang, mas bagus, mas gendut, mas frida, mas agus kebo sf, mas chandra, mas benjo yang memberikan semangat juga doanya.
11. Sahabat kampus tak terlupa juga terima kasih buat rekan-tekan mahasiswa Fakultas Hukum UMS Tauhid, Amarullah, Danis ardanil, Ina ria, aulia agung, Adhimas wahyu sadewo yang selalu memberi arahan, Beni, mas lalu alun alun asal kelakon, Sigit darmadi, Ganes, Iwan gentoLET, kirun hitam pekat, Adlan, serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis..

12. Dan semua pihak yang telah membantu, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.


Penulis menyadari atas kekurangan skripsi ini, baik didasarkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman maupun waktu yang dimiliki, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 28 Oktober 2015

Yang membuat pernyataan



RICHO

NIM: C.100.100.081

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	15
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	19
1. Pengertian Tanah	19
2. Pengertian Hak Atas Tanah	21
3. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah	22
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Sebagai Jaminan Kredit ..	23
1. Pengertian Jaminan Kredit	23
2. Hubungan Hak Atas Tanah Yang Diajukan Sebagai	
Jaminan Kredit	25
3. Bentuk Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai	
Jaminan Kredit	27
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	29
1. Pengertian Kredit	29
2. Pengertian Bank	31
3. Pengertian Perjanjian Kredit	32
4. Proses Perjanjian Kredit Yang Berlaku Di bank	34
D. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara Di	
Pengadilan Negeri	43
1. Menyusun Surat Gugatan	43
2. Mengajukan Surat Gugatan Ke Pengadilan	46
3. Pemeriksaan Perkara Di Persidangan	48
a. Usaha Perdamaian	48

	b. Pembacaan Gugatan	50
	c. Jawaban Tergugat	51
	d. Replik	51
	e. Duplik	52
4.	Proses Pembuktian	52
	a. Pengertian Pembuktian	52
	b. Beban Pembuktian	54
	c. Jenis-Jenis Alat Bukti	56
	d. Penilaian/Kekuatan Pembuktian	61
	e. Kesimpulan Pembuktian	65
5.	Putusan	66
	a. Pengertian Putusan	66
	b. Macam-Macam Putusan	67
	c. Pertimbangan Putusan Hakim	70
	d. Kekuatan Putusan Hakim	71
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Hasil Penelitian	63
1.	Proses Penyelesaian Sengketa Kredit Di Bank	111
	a. Proses Penyelesaian Sengketa Kredit Di Bank	111
	b. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi	113
2.	Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank	113
3.	Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank	115
B.	Pembahasan	118
1.	Proses Penyelesaian Sengketa Kredit Di Bank	118
2.	Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank	125
3.	Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank	139
BAB IV	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	146
B.	Saran	151
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

ABSTRAK

RICHO, NIM: C100100081, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2015, Judul: “PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI SURAKARTA) “.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Agar pihak bank selaku kreditur terlepas dari resiko, bank senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa kredit yang dilepaskan/diberikan itu dapat dikembalikan dengan aman. Bank meminta kepada calon nasabah (debitur) agar mengikatkan suatu barang tertentu, biasanya sertifikat tanah hak milik sebagai jaminan dalam pemberian kreditnya. Dalam kenyataan yang terjadi kredit yang dijalankan debitur mengalami kemacetan, sehingga timbul sengketa antara kreditur dengan debitur terkait dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode normatif yang bersifat deskriptif. Menggunakan jenis data sekunder dan data primer. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, studi lapangan dan wawancara. Dan dengan menggunakan metode analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa Untuk penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan). Penyelesaian melalui non litigasi pihak bank dapat melakukan beberapa tindakan penyelamatan sebagai berikut: (1) *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), (2) *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), (3) *Recstructing* (Penataan Kembali). Sedangkan dengan cara melalui jalur litigasi adalah dengan mendayagunakan lembaga peradilan yang ada, baik Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, ataupun Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Kata Kunci: Kredit Bank, Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Penyelesaian Sengketa Kredit Bank.

ABSTRACT

RICHO, NIM: C100100081, Faculty of Law, Muhammadiyah University of Surakarta, 2015, Title: SETTLEMENT PROCESS OF LAND TITLE DISPUTES WHICH USED AS MORTGAGE AT THE BANK (CASE STUDY ON SURAKARTA DISTRICT COURT)

Credit or loan is providing money or resources based on agreement of borrowing and lending loan between banks and other parties which obligates the debtor to reimburse bank on a certain period of time with interest. In order to free the bank from any risk as the creditor, bank has always asked some warranty to secure the debt of the debtor. Bank asks the prospective debtor to mortgage their property, usually land title is used as warranty for the loan. In reality, the reimbursement from debtor is stopped in the middle, so the creditor and debtor had a falling-out related to that mortgage.

This research uses descriptive normative method. Using secondary data and primary data. Literature studies, field studies and interviews are used as the techniques to collect the data. And with qualitative data analysis method.

Based on the results of research and discussion the conclusion is, in order to settle down the dispute on any loans, there are two alternative ways, through non-litigation (negotiation) and through litigation (judicial). Through Non-litigation settlement, the bank can do some counter measures such as: (1) Rescheduling (New Schedule), (2) Reconditioning (Giving a new requirements), (3) Restructuring (Arrangement Again). The other way, litigation is to utilize the existing judiciary, both the District Court, the Commercial Court, or the State Receivables Affairs Committee (PUPN).

Keywords: Bank Loans, Land Title Warranty, Bank Loans Dispute Settlement